

Le logement social : 24% des résidences principales du département

	Ensemble du parc social	Nb de logts en QPV	% en QPV	Individuel	Collectif	% en Indiv.
NORD	271 808	99 709	37%	97 233	174 575	36%
Hauts-de-France	583 149	208 839	36%	219 112	364 037	38%
France métropolitaine	4 984 246	1 463 490	29%	758 982	4 225 264	15%

Source : RPLS, 1er janvier 2020

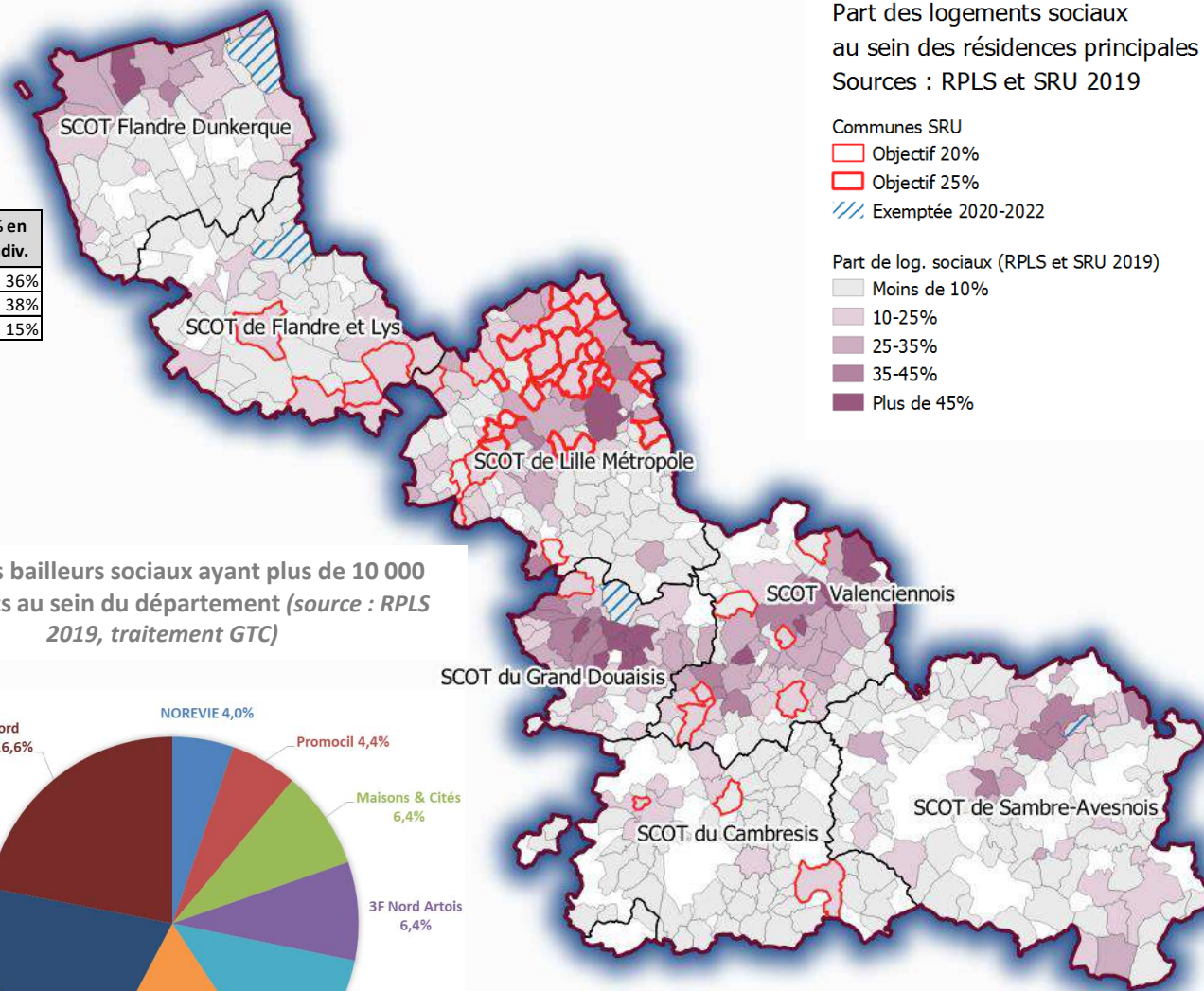
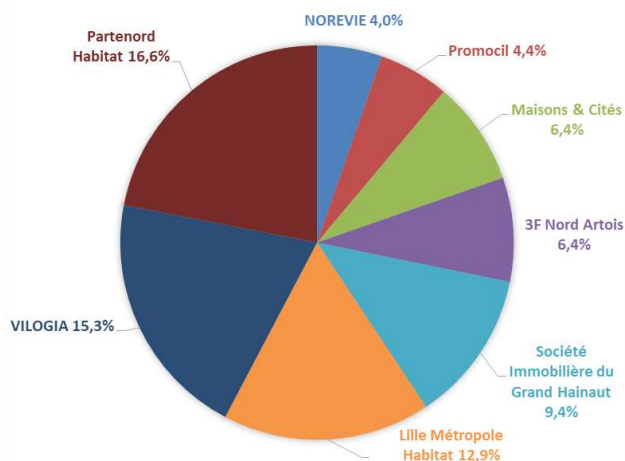
Le parc social représente 24% des résidences principales du département. Il est majoritairement présent dans les grandes agglomérations (Dunkerque, Lille, Douai, Valenciennes, Maubeuge) et dans le bassin minier.

36% des logements sociaux sont individuels et 37% sont localisés en QPV, soit des proportions plus importantes qu'en moyenne nationale mais conformes aux caractéristiques régionales.

43 communes sont concernées par des objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU et cinq communes sont exemptées pour la période 2020-2022.

Au total, plus d'une cinquantaine d'organismes possèdent des logements sociaux sur le département. Mais ce sont 8 bailleurs principaux qui possèdent 75% du parc social (cf. graphique ci-contre).

Poids des bailleurs sociaux ayant plus de 10 000 logements au sein du département (source : RPLS 2019, traitement GTC)



Les caractéristiques du parc social

Le fonctionnement du parc social s'observe à travers trois indicateurs clefs : la vacance, la mobilité et les niveaux de loyers.

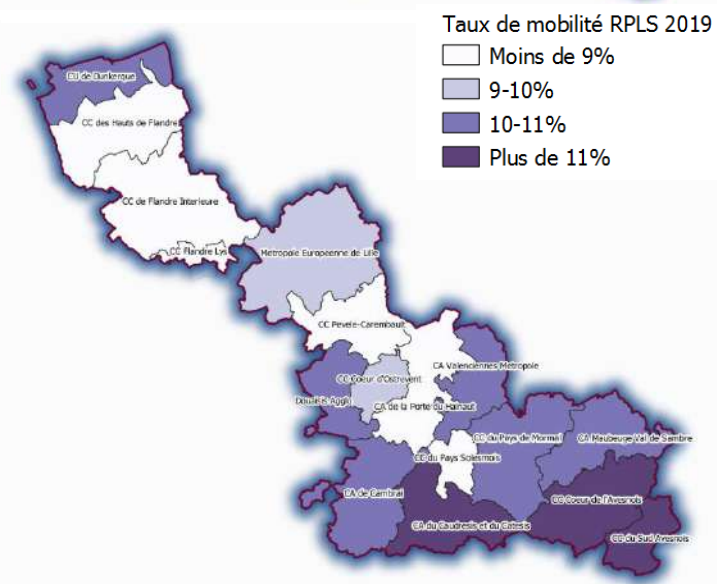
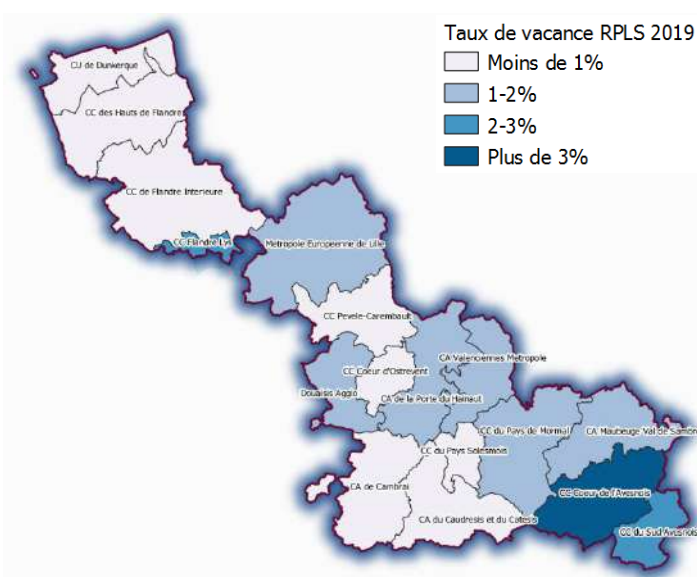
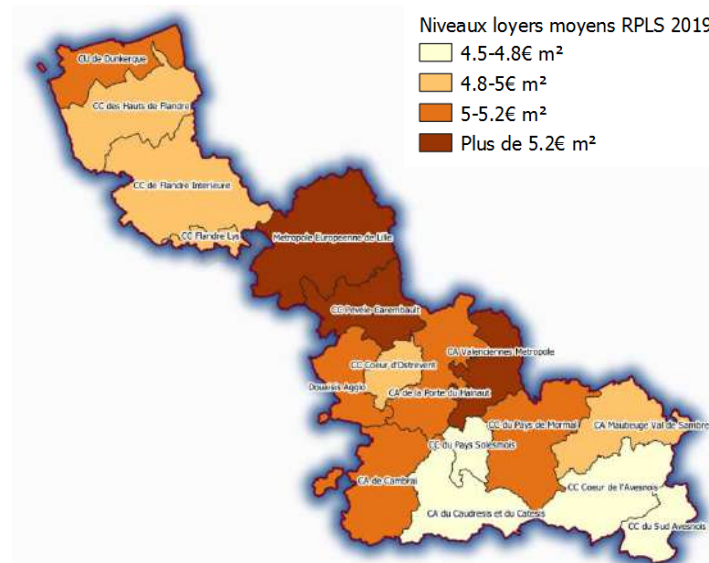
Le taux de logements sociaux vacants dans le Nord est faible (1,3% contre 2,8% en France métropolitaine en 2019). Le loyer moyen est de 5,6 €/m². Le taux de mobilité moyen est de 9,8%.

Des tendances se distinguent au sein des territoires :

- La métropole lilloise et la CC Pévèle Carembault se distinguent par des niveaux de loyers plus élevés et une faible mobilité ;
- Le Valenciennois possède également des niveaux de loyers supérieurs à la moyenne départementale.
- Le sud du département se caractérise par un parc social présentant un faible niveau de loyers et une forte mobilité. De plus, l'offre sociale est peu développée et il convient d'interroger sa qualité face à la concurrence du parc locatif privé «social de fait ».

	Taux de vacance	Taux de rotation	Niveaux de loyers
Nord	1,3%	9,8%	5,57 €
Hauts-de-France	1,9%	10,0%	5,51 €
France métropolitaine	2,8%	9,3%	5,82 €

Source : RPLS 2019, traitement GTC

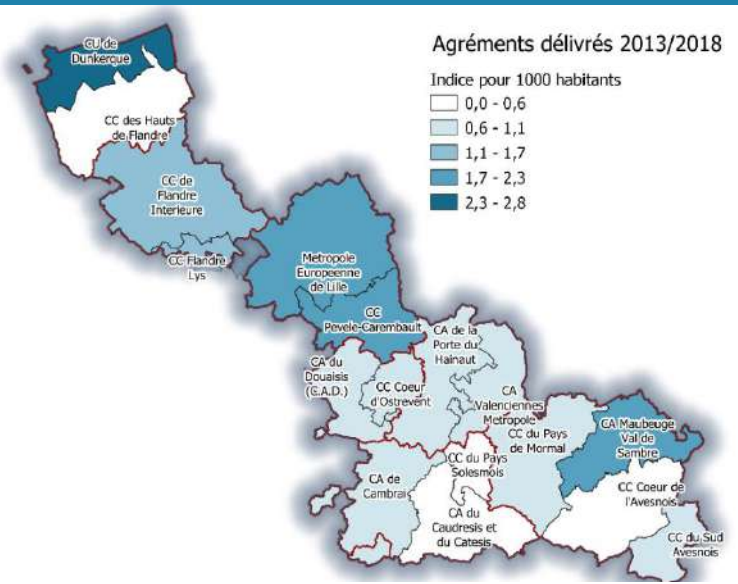
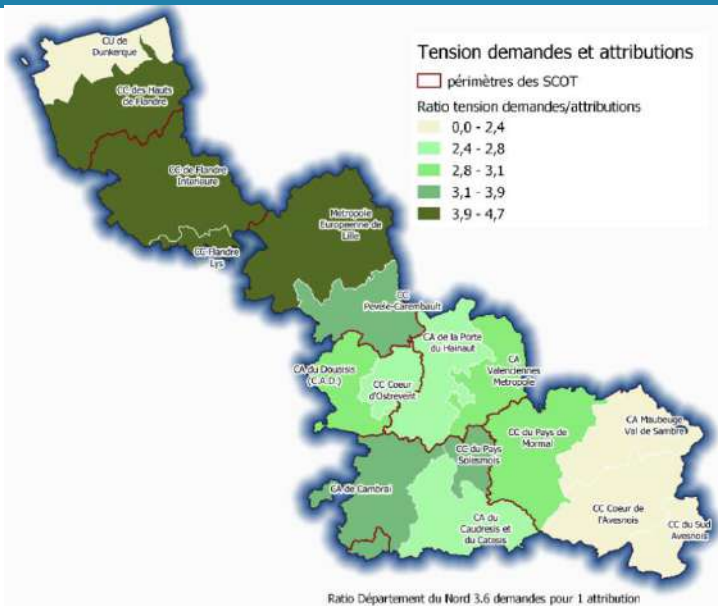


La tension et la programmation de logement social

La tension de la demande de logement social s'exprime selon le ratio nombre de demandes / nombre d'attribution. En 2018, ce ratio est de 3,6 demandes pour 1 attribution à l'échelle départementale, soit une pression moindre qu'à l'échelle nationale (4,6).

Cette pression de la demande diffère selon les territoires. Elle est relativement élevée sur la MEL et les Flandres Intérieures. A l'inverse, la tension est très peu marquée sur la CU de Dunkerque et sur l'Avesnois.

Si l'on met en parallèle la tension de la demande avec le volume d'agrèments de logements sociaux délivrés sur la période récente 2013/2018, on remarque quelques décalages : forte programmation de logements sociaux alors qu'il y a une faible pression de la demande sur la CU de Dunkerque et dans une moindre mesure sur la CA de Maubeuge Val de Sambre.



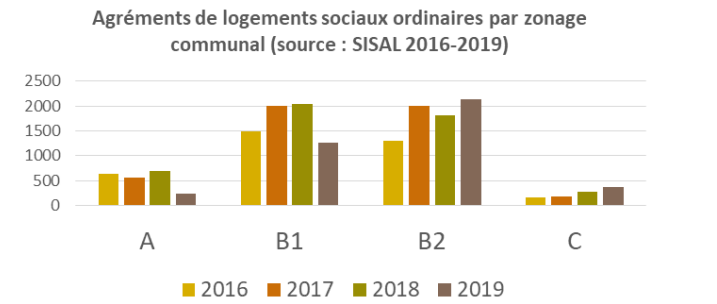
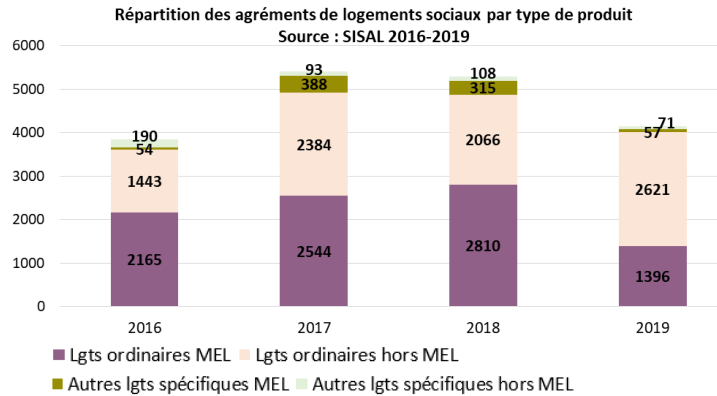
Réalisations GTC

Entre 2016 et 2019, environ 4600 agrèments de logements sociaux sont délivrés chaque année dans le département.

En moyenne, 93% sont des logements ordinaires et 7% sont des logements spécifiques (logements foyers, résidences sociales...).

L'année 2019 enregistre une baisse du nombre d'agrèments délivrés mais avec des reports prévus en 2020.

Sur la même période, on constate une certaine stabilisation des financements selon les zonages, sauf pour l'année 2019 qui enregistre une baisse en A et B1, une augmentation en B2 et une confirmation de la progression en zone C.



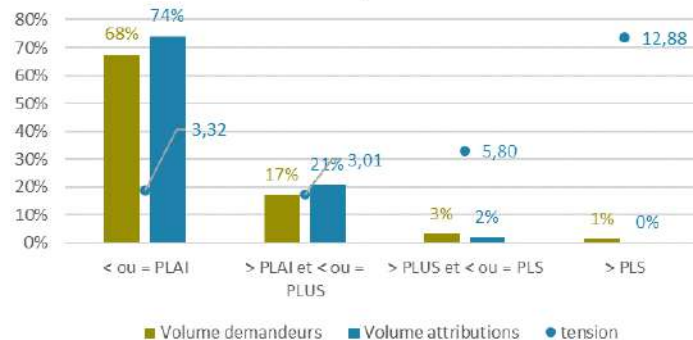
Adéquation entre la programmation récente et la demande de logements sociaux

Les ressources :

- Près de 68% des demandeurs de logements sociaux sur le Département ont des ressources inférieures au plafond PLAI en 2018. Ces demandeurs sont bien pris en charge au sein des attributions (74%).
- Néanmoins, la programmation récente de logements sociaux est principalement composée de logements PLUS (59%) tandis que les logements PLAI ne représentent que 26%.
- La part de PLAI est un peu plus importante dans le Douaisis et le Cambrésis (30%), tandis qu'elle représente 26% de la programmation 2016-2019 à l'échelle départementale. La part de PLS est plus importante dans le Valenciennois et dans la Sambre-Avesnois (17% et 18% contre 15% en moyenne dans le département).

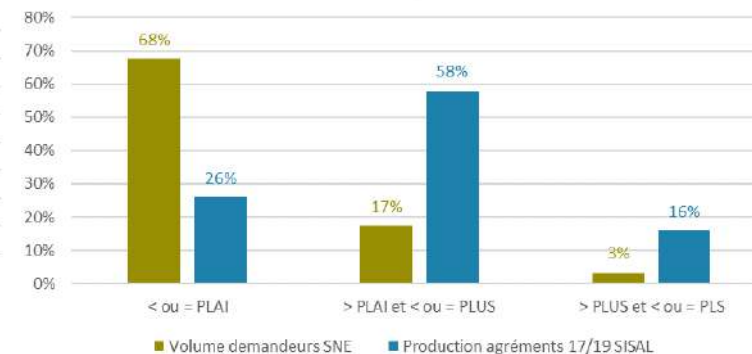
Demands et attributions en fonction des ressources des ménages

Source : SNE, réalisation GTC



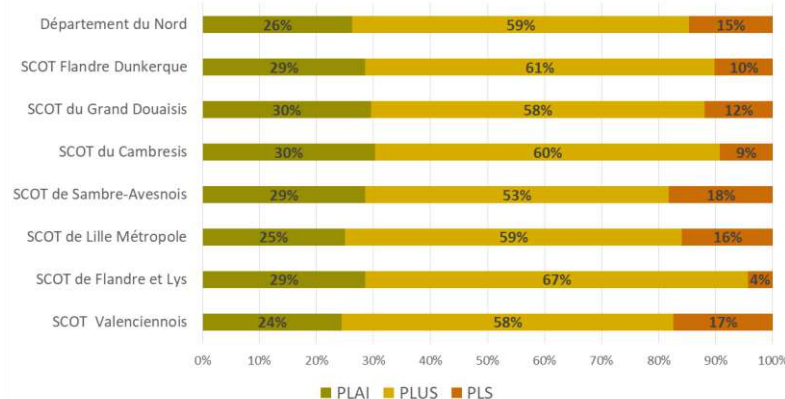
Décalage demande et production

Source : SISAL et SNE, réalisation GTC



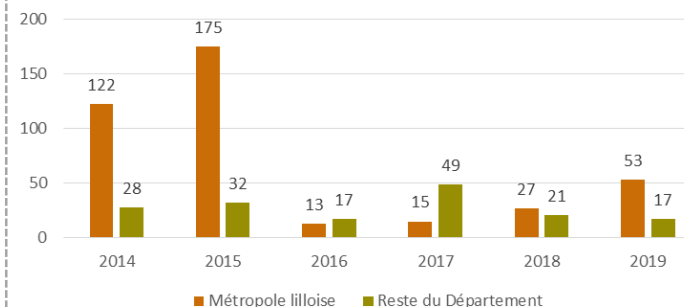
Répartition des agréments de logements ordinaires par type de financement

(source : SISAL 2016-2019, en moyenne annuelle)



Nombre de PLAI en acquisition-amélioration financés par an

(source : bilan 2019 développement de l'offre de logements sociaux du Nord, DDTM, traitement GTC)



8% des PLAI ordinaires dans le département sont financés en acquisition-amélioration. Sur le territoire de la métropole lilloise, ce volume a fortement baissé depuis 2016.

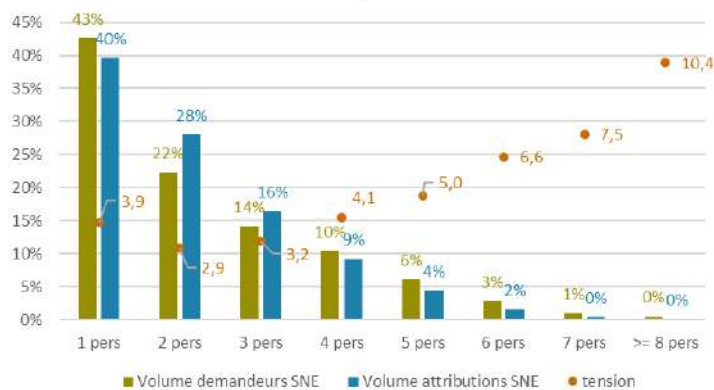
Adéquation entre la programmation récente et la demande de logements sociaux

Les typologies de logements :

- En 2018, près de 65% des demandeurs sont des petits ménages composés de 1 et 2 personnes. Ces demandeurs sont bien pris en charge dans les attributions (68%).
- Même si les agréments de petits logements représentent 42% de la programmation sur 2017-2019, on constate une baisse de la part des petites typologies (T1/T2) depuis 2014 dans la production neuve.
- L'étude menée par la DDTM sur le développement de l'offre sociale en 2019 indique une trop faible part de grands logements (T5 et plus) financés sur la métropole lilloise, La Porte du Hainaut, Maubeuge Val de Sambre et la CU de Dunkerque.
- Le développement de l'offre neuve devra chercher à mieux répondre aux besoins, notamment en termes de petites et grandes typologies.

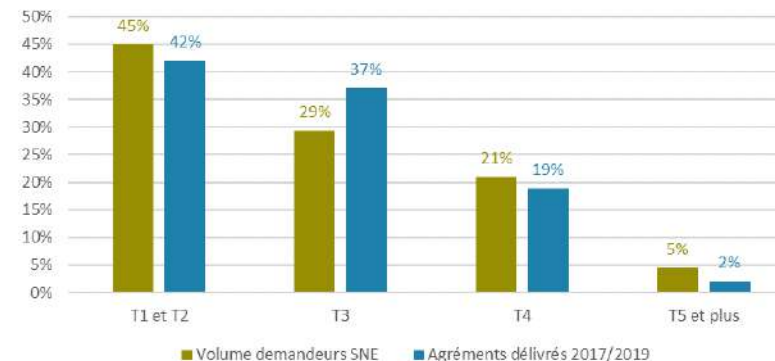
Demands et attributions en fonction de la taille des ménages

Source : SNE, réalisation GTC

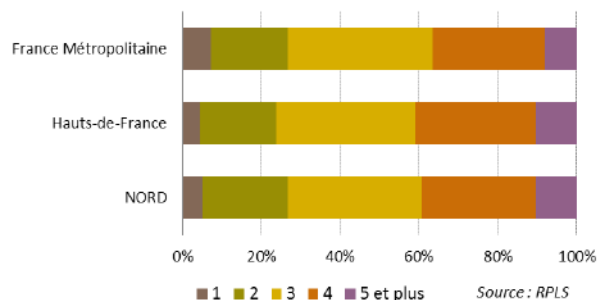


Décalage demande et production

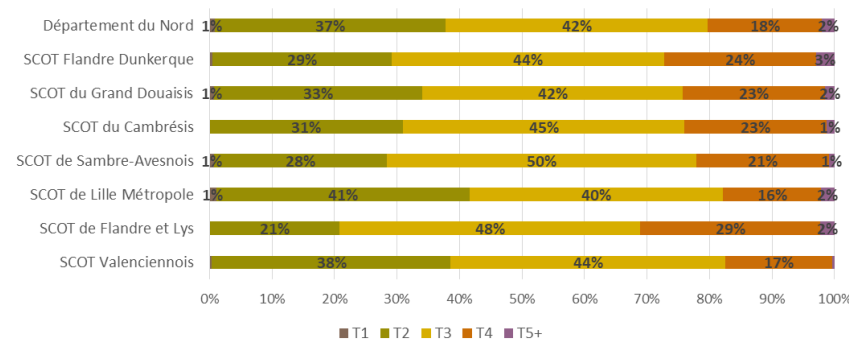
Sources : SNE et SISAL, réalisation GTC



Nombre de pièces des logements sociaux



Taille des logements sociaux agréés entre 2014 et 2018 par territoire (source : bilan 2019 développement de l'offre de logements sociaux du Nord, DDTM, traitement GTC)



La programmation récente de logements sociaux spécifiques

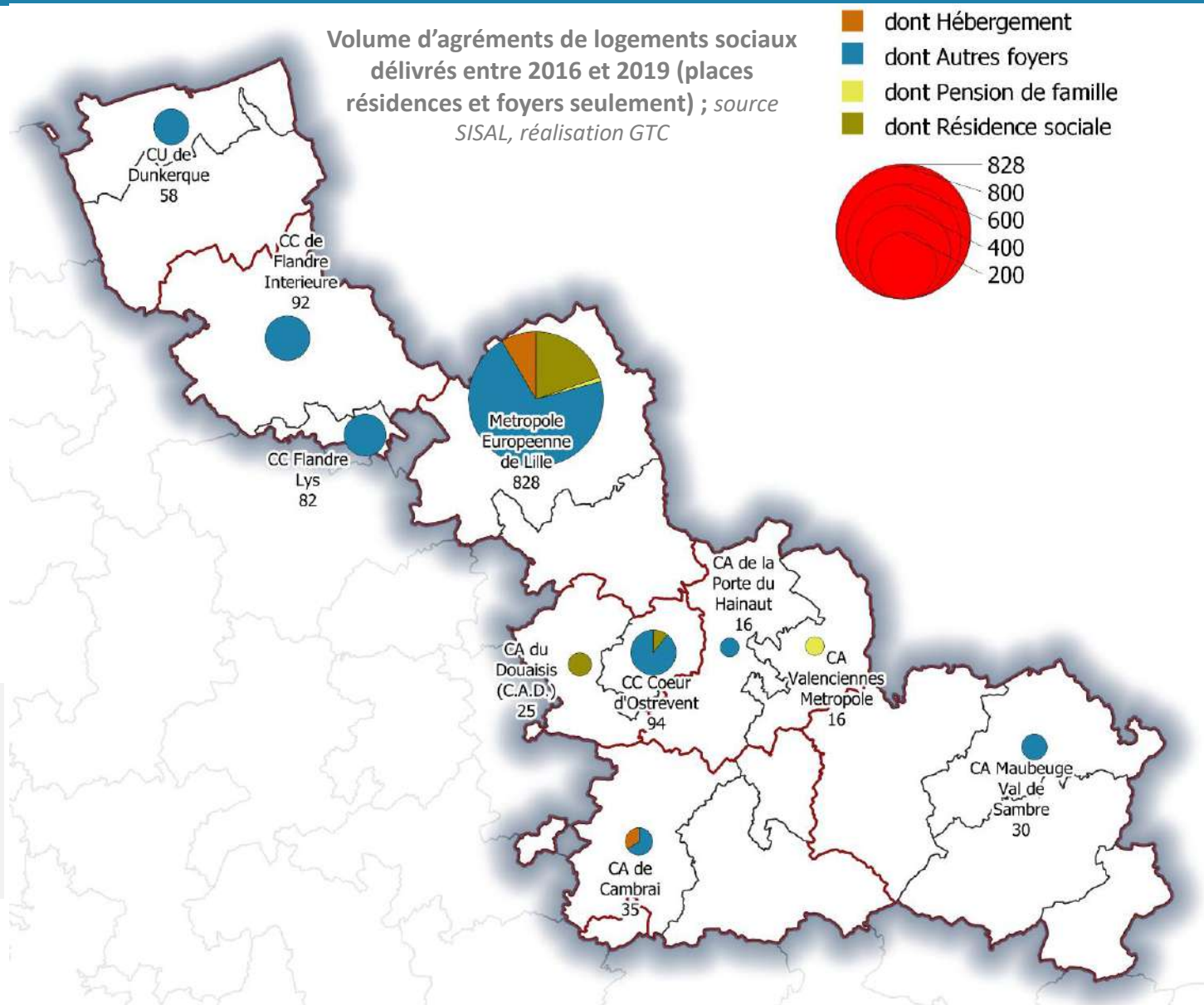
Sur la période 2016-2019, environ **1 300 agréments de logements sociaux spécifiques** ont été délivrés sur le département.

77% des agréments concernent des logements foyers ; 15% des résidences sociales ; 6% des places en hébergement et 2% des pensions de famille.

Cette production de logements sociaux spécifiques se concentre particulièrement sur la métropole lilloise (63% des agréments délivrés sur la période).

Par ailleurs, la part de logement financé **en PLAI-adapté** est très faible comparé aux objectifs fixés par le PDALHPD en 2015. En effet, ce dernier fixe un objectif de 150 logements. Sur la période 2016-2019 seuls 17 logements ont été produits.

Volume d'agréments de logements sociaux délivrés entre 2016 et 2019 (places résidences et foyers seulement) ; source SISAL, réalisation GTC



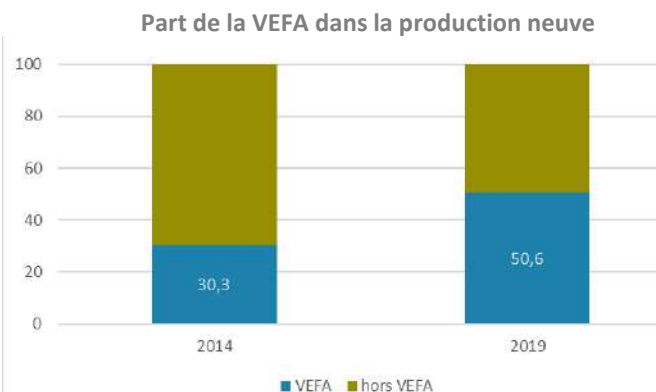
Le montage des opérations de logements sociaux

Entre 2014 et 2019, on observe une augmentation de la production de logement social en VEFA (promoteur privé qui sollicite un opérateur public pour réaliser une partie du programme de logement en social). Aujourd'hui, 50% de la production en logement social se fait en VEFA.

Ce montage peut être favorisé par les servitudes de mixité sociale des PLU. Il permet de sécuriser les opérations immobilières privées, en vendant rapidement une partie du programme à un bailleur social. Il représente un coût de production moins élevée (2038€/m2 TTC de Surface Utile (SU) contre 2102€/m2 de SU hors VEFA (source : bilan de la production LLS, DDTM 59).

Néanmoins, la VEFA se fait sur des opérations relativement stéréotypées et une vigilance est à porter face à la faible maîtrise des coûts de gestion de programmes qui n'ont pas toujours été conçus en consultant les bailleurs.

La part de fonds propres est plus importante dans les SA et ESH, les OPH mobilisant peu de fonds propres, mais elle y est en forte baisse.

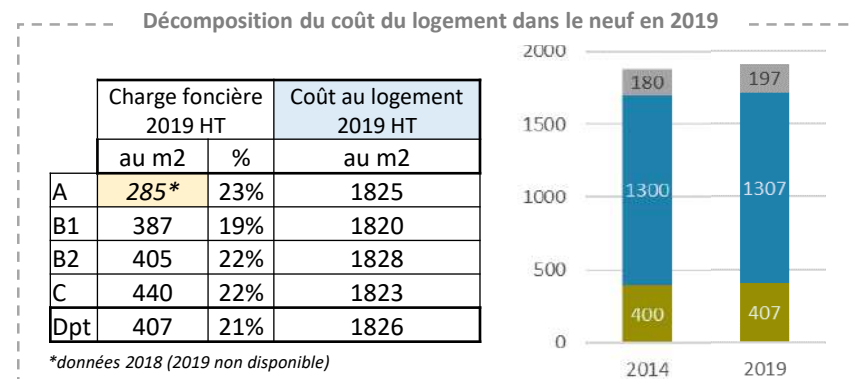
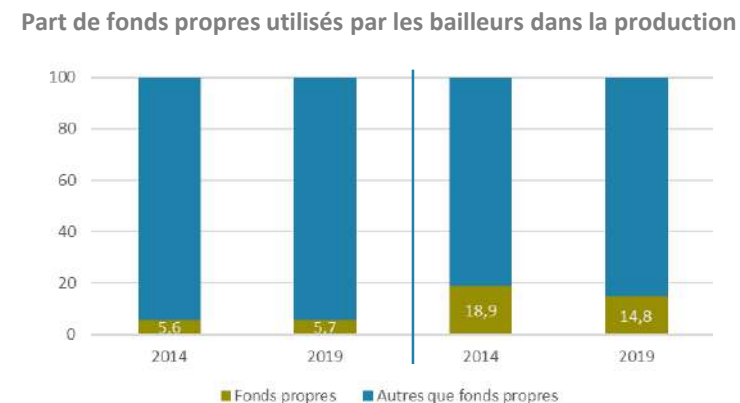


source : DDTM, Bilan du développement de l'offre en LLS

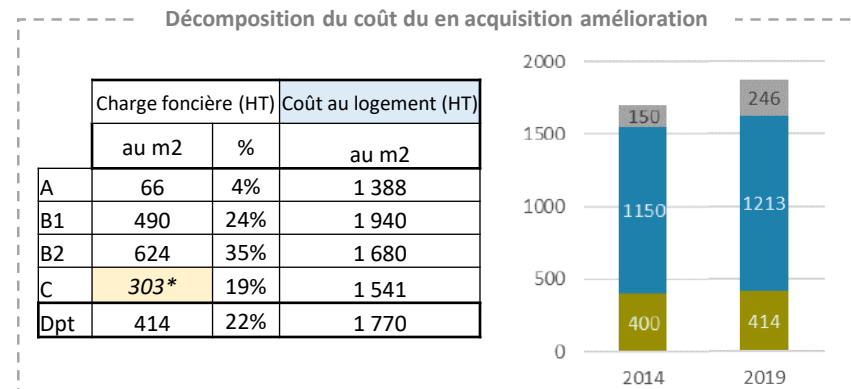
En 2019, dans le neuf hors VEFA, le prix de 1912 euros HT/m2 de SU se décompose ainsi : 1307 euros bâtiment, 407 euros foncier, 197 euros honoraires. Il est en augmentation depuis 2014. La part des 3 postes reste assez stable dans le temps.

La charge foncière augmente de la zone B1 à C... en raison d'une moindre subvention de la charge foncière en B2 et C. Au final le coût du logement est assez homogène entre les zones.

En acquisition amélioration hors VEFA, le prix de 1873 euros HT/m2 de SU se décompose ainsi : 1213 euros bâtiment, 414 euros de charges immobilières et 246 euros honoraires. Les coûts de construction et les honoraires ont fortement augmenté. La charge foncière augmente de la zone B1 à C, comme dans le neuf, mais le coût global du logement diminue de la zone B1 à la zone C.



source : DDTM, Bilan du développement de l'offre en LLS



La politique de la ville et les quartiers concernés par des opérations de renouvellement urbain

Dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine, 30 quartiers sont concernés à l'échelle départementale :

- 15 quartiers prioritaires d'intérêt national (dont 2 multi-sites)
- 15 quartiers prioritaires d'intérêt régional

A l'échelle départementale, environ 7 500 logements à démolir sont prévus, 6 000 logements à reconstruire et 3 800 logements à réhabiliter.

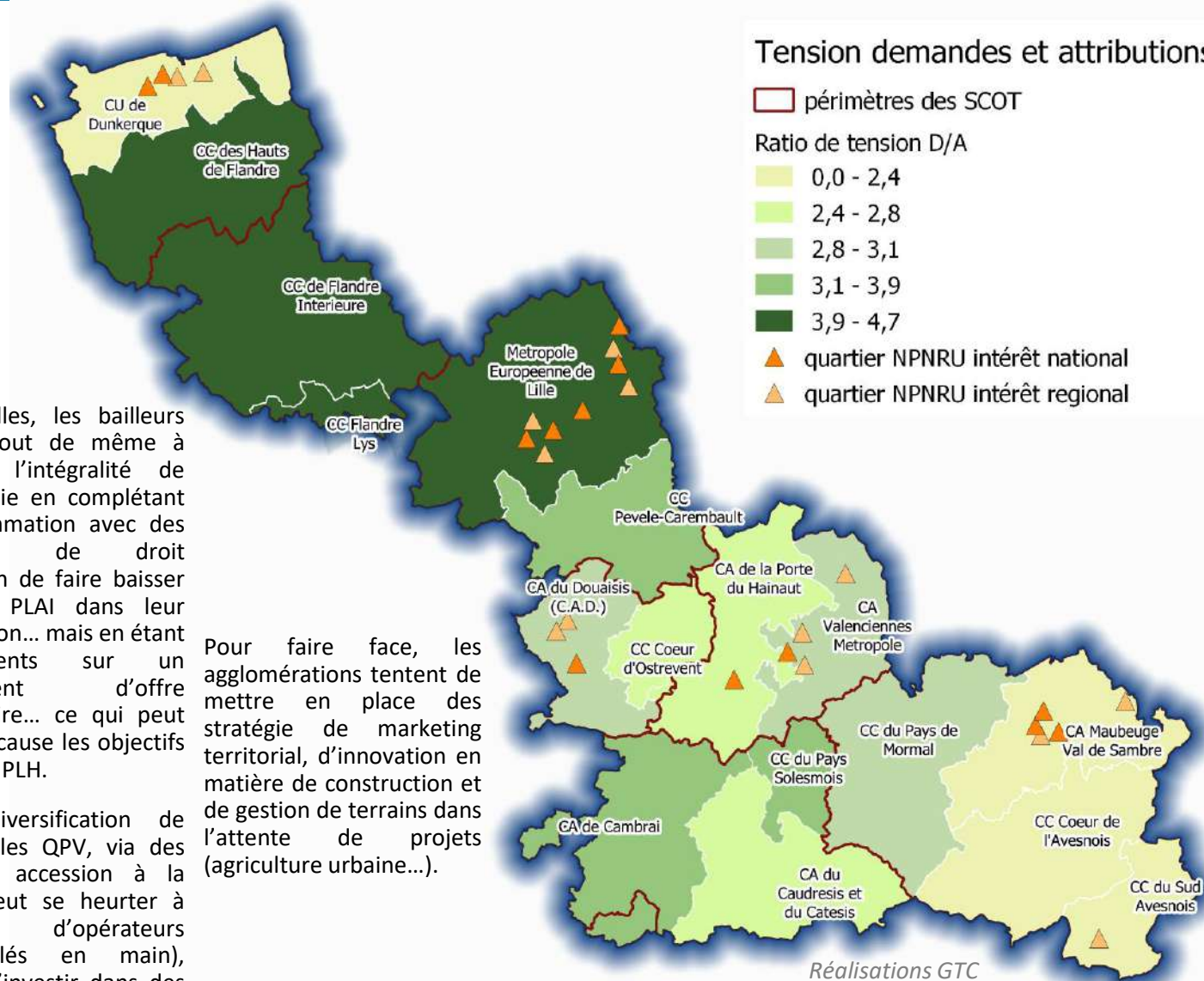
Sur la MEL, on compte un logement social reconstruit pour un démolit et la part de PLAI ANRU est lissée sur l'ensemble des projets de construction de logements sociaux.

En dehors de la MEL, les perspectives de reconstruction varient entre 0,6 et 0,8 logements sociaux pour un logement démolit.

Dans ces villes, les bailleurs s'engagent tout de même à reconstituer l'intégralité de l'offre démolie en complétant leur programmation avec des financements de droit commun, afin de faire baisser la part de PLAI dans leur programmation... mais en étant très prudents sur un développement d'offre supplémentaire... ce qui peut remettre en cause les objectifs fixés dans les PLH.

Enfin la diversification de l'offre dans les QPV, via des produits en accession à la propriété, peut se heurter à l'absence d'opérateurs (produits clés en main), réticents à s'investir dans des marchés peu valorisés.

Pour faire face, les agglomérations tentent de mettre en place des stratégies de marketing territorial, d'innovation en matière de construction et de gestion de terrains dans l'attente de projets (agriculture urbaine...).



Ratio Département du Nord 3.6 demandes pour 1 attribution